



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma
Direktorat glavnog državnog arhitekta
i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

Br.09-332/23-3329/2
Podgorica, 06.05.2023. godine

„ SINCOMMERCE „ D.O.O.

Adresa: Čemovsko Polje bb

PODGORICA

U prilogu ovog dopisa, dostavlja vam se rješenje, broj i datum gornji.

Obradili:

Pavićević Nataša, dipl.pravnik

Minić Siniša, dipl.inž.arh.

Dostavljeno:

- naslovu;

- a/a.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Vladan Stevović, M.Arch.

**Vladan
Stevović**

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice,
2.5.4.97=VATME-02760517,
o=Ministarstvo ekologije
prostornog planiranja i urbanizma,
serialNumber=58355,
givenName=Vladan, sn=Stevović,
cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.06 15:29:41 +02'00'



Crna Gora
Ministarstvo ekologije,
prostornog planiranja i urbanizma

Direktorat glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture

Adresa: IV proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
tel: +382 20 446 200
fax: +382 20 446 215

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

Broj: 09-332/23-3329/2

Podgorica, 06.05.2023. godine

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta, na osnovu člana 87. st. 4.tač.1.al.1. i 2., člana 88 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), rješavajući po zahtjevu „SINCOMMERCE“ D.O.O. Podgorica, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta $BRGP=2126.79+2.349,57=4,476,57m^2$, na urbanističkoj parceli, br. UP 23, na katastarskim parcelama br. 1289/4 i 1288/2 sve K.O. Dajbabe, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 19.04.2023. u 15:48:14, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ - opštinski propisi, br.57 /15), Glavni Grad Podgorica, donosi

R J E Š E N J E

Daje se saglasnost „SINCOMMERCE“ D.O.O. Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta $BRGP=2126.79+2.349,57=4,476,57m^2$, na urbanističkoj parceli, br. UP 23, na katastarskim parcelama br. 1289/4 i 1288/2 sve K.O. Dajbabe, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 19.04.2023. u 15:48:14, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br.57 /15), Glavni Grad Podgorica, jer je utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,399 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,44 (Planom propisan 0,50), spratnosti objekta: Po+VP/P+1 (Planom propisana spratnost: Po/Su+VP/P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu, shodno planskom dokumentu.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom, br.09-332/23-3329/1 od 20.04.2023.godine, „SINCOMMERCE“ D.O.O. Podgorica, obratilo se ovom ministarstvu, Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavnom Državnom arhitekti, zahtjevom za davanjem saglasnosti na na idejno rješenje arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta $BRGP=2126.79+2.349,57=4,476,57m^2$, na urbanističkoj parceli, br. UP 23, na katastarskim parcelama br. 1289/4 i 1288/2 sve K.O. Dajbabe, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 19.04.2023. u 15:48:14, +02'00', u

zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br.57 /15), Glavni Grad Podgorica.

Uz zahtjev, imenovani su dostavili ovom Ministarstvu – Direktoratu Glavnog Državnog arhitekta i razvoju arhitekture, Glavnom državnom arhitekti, sledeće dokaze: urbanističko-tehničke uslove za izgradnju objekta u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana " Dajbabe Zelenika -Dio Planske Zone 11 " u Podgorici, izdate od strane Glavnog Grada Podgorica – Sekretarijat za planiranje prostor i održivi razvoj, br. 08-332/22-1089-1 od 06.07.2022. godine; Izjavu geodetske licencirane organizacije " Geo Engineering " D.O.O.Podgorica od 19.aprila 2023. godine u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat centralnih djelatnosti, investitora " SINCOMMERCE " D.O.O.Podgorica, nalazi na kat. parcelama, br. 1289/4 i 1288/2 sve K.O.Dajbabe, te da su predmetne katastarske parcele nastale djelimičnom parcelacijom po Detaljnom urbanističkom planu " Dajbabe – Zelenika -dio planske zone 11" iz Lista nepokretnosti broj 635 i svojina su imenovanog privrednog društva. Katastarske pancele br. 1289/4 i 1288/2 K.O.Dajbabe u potpunosti odgovaraju urbanističkoj parceli UP 23, a za navedenu lokaciju, saobraćajni priključak je idejnim rješenjem organizovan sa Detaljnim urbanističkim planom definisane saobraćajnice koja je trasirana djelovima parcela : br. 1288/1 K.O.Dajbabe koja je svojina 1/1 - Crna Gora , Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica – List nepokretnosti, br. 54, po kulturi nekategorisani put i br. 1289/1, K.O.Dajbabe koja je svojina 1/1 " Sincommerce " D.O.O.Podgorica, - List nepokretnosti 635, po kulturi pašnjak 5. klase; Izjavu projektanta „ STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/22-1089-1 od 06.07.2022. godine, odnosno da je idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima, te da je saobraćajni priključak Idejnim rješenjem organizovan sa Detaljnim urbanističkim planom definisane saobraćajnice koja je trasirana katastarskom parcelom, br. 1289/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina investitora "SINCOMMERCE " D.O.O.Podgorica, a kojoj se pristupa javnim nekategorisanim putem u svemu prema ovjerenom Elaboratu parcelacije, koja je sastavni dio Idejnog rješenja. Predmetnoj urbanističkoj parceli se trenutno pristupa javnim nekategorisanim putem na katastarskoj parceli, br. 1288/1 K.O.Dajbabe koja je svojina 1/1 Crne Gore – Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica. U Izjavi je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta; Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi; List nepokretnosti, 635-izvod, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu, Područna jedinica Podgorica, br. 101-919-18206/2023 od 19.04.2023.godine, u kojem je na kat. parcelama, br. 1288/2 i 1289/4 sve K.O. Dajbabe utvrđeno pravo svojine „SINCOMMERCE“ D.O.O. Podgorica i Idejno rješenje u zaštićenoj digitalnoj formi.

Ministarstvo ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, na osnovu uvida u predmetni zahtjev, tehničku dokumentaciju i raspoložive spise predmeta, odlučilo je kao u dispozitivu rješenja, a ovo sa sljedećih razloga:

Naime, članom 87 stav 4. tač.1.al.1 i 2, tač. 2-6 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19, 82/20 i 86/22), utvrđena su ovlaštenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da: 1) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju iz člana 55 stav 2 tačka 3 i stav 3 ovog zakona; i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji); 2) daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat u odnosu na program iz člana 116 ovog zakona, koji je usklađen sa

državnim smjernicama razvoja arhitekture; 3) izrađuje projektni zadatak za urbanistički projekat; 4) daje saglasnost na urbanistički projekat; 5) daje saglasnost na Program privremenih objekata u dijelu oblikovanja i materijalizacije; 6) utvrđuje smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekata iz člana 154 ovog zakona.

Članom 88 stav 2 Zakona, propisano je da poslove glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više. Hotel, odnosno turističko naselje sa četiri ili pet zvjezdica i turistički rizort, mogu se povjeriti jedinici lokalne samouprave.

Postupajući po predmetnom zahtjevu, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, je dao Stručno mišljenje u kojem je utvrđeno, a na osnovu uvida u grafički i tekstualni dio idejnog rješenja arhitektonskog projekta za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, na urbanističkoj parceli, br. UP 23, na katastarskim parcelama br. 1289/4 i 1288/2 K.O. Dajbabe, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ br. /15), Glavni Grad Podgorica, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta BRGP=2126.79+2.349,57=4,476,57m², projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 19.04.2023. u 15:48:14, +02'00', investitora „SINCOMMERCE“ D.O.O. Podgorica, da je isto **izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara**: indeks zauzetosti 0,399 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,44 (Planom propisan 0,50), spratnosti objekta: Po+VP/P+1 (Planom propisana spratnost: Po/Su+VP/P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijedenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Naime, uvidom u planski dokument „ Detaljni urbanistički plan „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, Opština Podgorica, utvrđeno je, između ostalog, sledeće: Uslovi za uređenje prostora:

Regulaciona linija je linija koja dijeli javnu površinu od površina namjenjenih za druge namjene. Rastojanje između dvije regulacione linije definiše profil saobraćajno infrastrukturnog koridora. Građevinska linija definiše granicu iznad i ispod površine zemlje do koje se može graditi objekat i definisana je grafički i opisno. Građevinska linija (GL1) prema javnoj površini i prema susjednim parcelama je definisana grafički. Građevinska linija ispod zemlje (GL 0) je linija kojom se utvrđuju gabariti za podzemne dijelove objekta i može biti do min,1,00m od granice urbanističke parcele. Građevinska linija na zemlji (GL 1) je linija koja definiše granicu do koje je moguće planirati nadzemni dio objekta do visine prizemlja. Građevinska linija iznad zemlje (GL 2) je linija kojom se utvrđuje gabarit za nadzemni dio objekta iznad prizemlja kao i za nadzemne objekte koji ne sadrže prizemnu etažu (pasarele, nadzemni koridori i pješački prelazi) i poklapa se sa građevinskom linijom na zemlji (GL1).

Vertikalni gabarit definisan je spratnošću označenom na grafičkom prilogu koja predstavlja nadzemne etaže i opisno za podzemne etaže. Nivelacija se bazira na postojećoj nivelaciji ulične mreže i terena. Nove saobraćajnice se povezuju na već nivelaciono definisane.

Uređenje terena: Obavezna je izrada projekta uređenja terena kojim će se predvidjeti zadržavanje i unapređivanje arhitekture partera u skladu sa namjenom objekta, čuvanje postojećeg zelenila i novo ozelenjavanje autohtonim zelenilom.

Smjernice za izdavanje urbanističko tehničkih uslova:

Mješovita namjena:

/UP10, UP11, UP12, UP12a UP13, UP14, UP15, UP16, UP17,UP17a, UP18, UP18a, UP19, UP20, UP21, UP22, UP23 UP24, UP25, UP26, UP27/ se nalaze u zoni mješovite namjene.

U okviru zone sa mješovitom namjenom planirane su urbanističke parcele za izgradnju objekata koje služe za opsluživanje područja i to: trgovina, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti komunalnih servisa. Prilikom izrade projektne dokumentacije odrediće se precizna namjena objekta u skladu sa navedenim opštim namjenama.

Indeks zauzetosti i Indeks izgrađenosti dati su u tabeli, i za UP23 iznose: $I_z = 0.40$, $I_i = 0.50$, sa vrstama objekata – trgovina, privredni objekti, skladišta, stovarišta, objekti komunalnih servisa.

Maksimalna spratnost data je na grafičkom prilogu i u tabeli, i za predmetnu up23 iznosi VP - P+1.

Daje se mogućnost izgradnje podrumске ili suterenske etaže.

Podrumске i suterenske etaže koje se koriste za garažiranje ne ulaze u obračun BGP.

Obavezno je obezbijediti parkiranje unutar objekta ili na parceli prema normativima datim u Poglavlju „Saobraćaj“.

Naime, uvidom u spise predmeta, utvrđeno je da je data Izjava projektanta „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica u kojoj je utvrđeno da je idejno rješenje urađeno u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima, br. 08-332/22-1089-1 od 06.07.2022. godine, odnosno da je idejno rješenje usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju koje su date urbanističko-tehničkim uslovima i osnovnim urbanističkim parametrima, te da je saobraćajni priključak Idejnim rješenjem organizovan sa Detaljnim urbanističkim planom definisane saobraćajnice koja je trasirana katastarskom parcelom, br. 1289/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina investitora „SINCOMMERCE“ D.O.O.Podgorica, a kojoj se pristupa javnim nekategorisanim putem u svemu prema ovjerenom Elaboratu parcelacijem koja je sastavni dio Idejnog rješenja. Predmetnoj urbanističkoj parceli se trenutno pristupa javnim nekategorisanim putem na katastarskoj parceli, br. 1288/1 K.O.Dajbabe koja je svojina 1/1 Crne Gore – Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica. U Izjavi je dat tabelarni prikaz planiranih i ostvarenih urbanističkih parametara objekta.

U spisima predmeta utvrđeno je da je dostavljena i Izjava licencirane geodetske organizacije „GEOENGINEERING“ D.O.O.Podgorica od 19.aprila 2023. godine u kojoj je utvrđeno da se planirani objekat centralnih djelatnosti, investitora „SINCOMMERCE“ D.O.O.Podgorica, nalazi na kat. parcelama, br. 1289/4 i 1288/2 sve K.O.Dajbabe, te da se predmetne katastarske parcele nastale djelimičnom parcelacijom po Detaljnom urbanističkom planu „Dajbabe – Zelenika -dio planske zone 11“ iz Lista nepokretnosti broj 635 i svojina su imenovanog privrednog društva. Katastarske pancele br. 1289/4 i 1288/2 K.O.Dajbabe u potpunosti odgovaraju urbanističkoj parceli UP 23, a za navedenu lokaciju, saobraćajni priključak je idejnim rješenjem organizovan sa Detaljnim urbanističkim planom definisane saobraćajnice koja je trasirana djelovima parcela : br. 1288/1 K.O.Dajbabe koja je svojina 1/1 - Crna Gora , Subjekt raspolaganja Glavni grad Podgorica – List nepokretnosti, br. 54, po kulturi nekategorisani put i br. 1289/1, K.O.Dajbabe koja je svojina 1/1 „Sincommerce“ D.O.O.Podgorica.

Uvidom u List nepokretnosti 635-prepis, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu- Područna jedinica Podgorica br. 101-919-18206/2023 od 19.04.2023.godine, u kojem je na kat. parcelama, br. 1288/2 i 1289/4 sve K.O. Dajbabe utvrđeno pravo svojine „SINCOMMERCE“ D.O.O. Podgorica u obimu prava 1/1, čime su ispunjeni uslovi za legitimaciju stranke u postupku, odnosno investitora, shodno članu 91. st.1 i 3 tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, u kojem je jasno propisano da investitor gradi objekat na osnovu prijave građenja i dokumentacije propisane zakonom, a koju čini, između ostalog, i dokaz o pravu svojine na zemljištu, odnosno drugom pravu na građenje na zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, odluku o utvrđivanju javnog interesa ili dokaz o pravu svojine na objektu, odnosno drugom pravu na građenje ako se radi o rekonstrukciji objekta.

Što se tiče ostvarenog prilaza objektu, shodno Izjavi geodetske licencirane organizacije GEOENGINEERING"D.O.O.Podgorica od 19.04.2023. godine, u kojoj je utvrđeno da je saobraćajni piključak, idejnim rješenjem organizovan sa planskim dokumentom definisane saobraćajnice koja je trasirana djelovima parcela: 1288/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina 1/1 Crne Gore a subjekt raspolaganja : Glavni grad Podgorica - List nepokretnosti 54 - prepis po kulturi nekategorisani put i kat. parcele, br. 1289/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina "SINCOMMERCE" D.O.O.Podgorica – List nepokretnosti - 635 po kulturi pašnjak 5. Klase, te kako se prema Izjavi projektanta " STUDIO GRAD " D.O.O.Podgorica, trenutno predmetnoj urbanističkoj parceli pristupa javnim nekategorisanim putem na kat. parceli br. 1288 K.O.Dajbabe , to **ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni Državni arhitekta, upućuje na obavezu investitora da prije podnošenja Prijave nadležnom inspeksijskom organu riješi imovinsko-pravne odnose sa nadležnim organom na kat. parceli br. 1288/1 K.O.Dajbabe, koja je svojina 1/1 Crne Gore a subjekt raspolaganja : Glavni grad Podgorica - List nepokretnosti 54 - prepis po kulturi nekategorisani put, u smislu citiranog člana 91.st.3.tačka 6. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata.**

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, ovo ministarstvo, Direktorat Glavnog Državnog arhitekta i razvoj arhitekture, Glavni državni arhitekta je našao da su se stekli uslovi, s pozivom na čl. 87.st.4. tač.1.al.1 i 2. Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata za davanje saglasnosti investitoru " SINCOMMERCE " D.O.O.Podgorica, na idejno rješenje za izgradnju objekta mješovite namjene – poslovno servisni centar – fazna izgradnja, ukupne bruto građevinske površine svih etaža objekta BRGP=2126.79+2.349,57=4,476,57m², na urbanističkoj parceli, br. UP 23, na katastarskim parcelama br. 1289/4 i 1288/2 sve K.O. Dajbabe, projektovanog od strane „STUDIO GRAD“ D.O.O. Podgorica i ovjeren elektronskim potpisom dana 19.04.2023. u 15:48:14, +02'00', u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana „Dajbabe -Zelenika - Dio planske zone 11“, („Službeni list Crne Gore“ opštinski propisi, br.57 /15), Glavni Grad Podgorica, jer je utvrđeno, da je isto izrađeno u skladu sa planskim dokumentom u smislu arhitektonskog oblikovanja i materijalizacije objekata i osnovnih urbanističkih parametara: indeks zauzetosti 0,399 (Planom propisan 0,40), indeks izgrađenosti 0,44 (Planom propisan 0,50), spratnosti objekta:Po+VP/P+1 (Planom propisana spratnost: Po/Su+VP/P+1), ostvarenim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim saobraćajnim priključkom objektu shodno planskom dokumentu.

Saglasno izloženom, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti tužba Upravnom sudu Crne Gore, u roku od 20 dana od dana njegovog prijema.

Obradili:

Nataša Pavićević, dipl.pravnik

Siniša Minić, dipl.inž.arh.

GLAVNI DRŽAVNI ARHITEKTA

VLADAN STEVOVIĆ M.Arch.

Vladan
Stevović

Digitally signed by Vladan Stevović
DN: c=ME, ou=Pravno lice, 2.5.4.97=VATME-02760517, o=Ministarstvo ekologije prostornog planiranja i urbanizma, serialNumber=58355, givenName=Vladan, sn=Stevović, cn=Vladan Stevović
Date: 2023.05.06 15:28:46 +02'00'